

Jakie powinno być Mieszkanie dla młodych?

Zakończył się program „Rodzina na swoim”. Jego miejsce zajmie najprawdopodobniej nowy rządowy projekt dofinansowywania zakupu mieszkań „Mieszkanie dla młodych”. Kryteria, jakie należy spełnić, żeby dostać pieniądze od państwa, są inne niż w przypadku RnS

Jakub Łukaszewski

Sytuacja mieszkaniowa ludzi młodych, czyli tych, których nowy rządowy program dotyczy, jest trudna. Aż 41 proc. osób w wieku 25-34 lata nadal mieszka z rodzicami (to jeden z gorszych wskaźników wśród krajów europejskich). Spowodowane jest to przede wszystkim wysokimi cenami mieszkań na sprzedaż, restrykcyjnymi przepisami kredytowymi i brakiem regulacji prawnych, które pozwoliłyby na rozkwit rynku najmu.

Dlatego, podobnie jak w programie „Rodzina na swoim”, osoby, którym przysługiwane będzie dopłata, nie mogą mieć ukończonych 35 lat (lub chociaż jeden z małżonków powinien być poniżej tego wieku). Pieniądze, na jakie można liczyć, to 10 proc. wysokości kredytu. Pomoc ta może być jednak większa. Rząd zauważa problem niskiego przyrostu naturalnego w Polsce, więc w nowym projekcie promuje politykę prorodzinną. Warunkiem zwiększenia dopłat będzie posiadanie dzieci. Według planu ministra Sławomira Nowaka małżeństwa, w których urodzi się dziecko, dostaną dodatkowe 5 procent wartości kredytu. Jeżeli w ciągu 5 lat w kredytowanym mieszkaniu urodzi się trzecie lub kolejne dziecko - jeśli w rodzinie było już ich troje - rodzina otrzyma dodatkowe 5 proc. do wartości kredytu.

Tylko nowe M

Kolejną nowością w programie „Mieszkanie dla młodych” są kryteria wobec samych mieszkań. Dofinansowaniu pod-

legać ma zakup tylko pierwszego własnego lokum. - To istotna zmiana, bowiem zgodnie z wcześniejszymi deklaracjami wsparcie z finansów publicznych miało zostać przesunięte z rynku deweloperskiego na rzecz wspierania rynku najmu i budownictwa społecznego. Rząd uzasadnia tę decyzję staraniami o pobudzenie wzrostu w sektorze budowlanym, jednak istnieje niebezpieczeństwo, że tego typu polityka wpłynie na zachwianie stabilności w branży i negatywnie wpłynie na inwestycje, które postrzegane będą jako bardziej ryzykowne - uważa Łukasz Ferchmin, menedżer z firmy OKRE Development, która realizuje na poznańskich Naramowicach Osiedle na Skraju Lasu.

Bez zmian pozostanie maksymalna powierzchnia objętej programem nieruchomości - będzie to tak jak w przypadku „Rodziny na swoim” 75 metrów kwadratowych. Jeśli chodzi o cenę nowego lokum, to prawdopodobnie ograniczona ma być jej górna granica.

Dopłaty w programie „Mieszkanie dla młodych” będą niższe niż w „Rodzina na swoim”, jednak mają być one przekazywane beneficjentowi od razu, co pozwoli na zaciągnięcie mniejszego kredytu, a zatem naliczenia przez bank niższych odsetek.

Rząd chce, by MdM wszedł w życie od połowy bieżącego roku, najpóźniej na początku 2014 r.

Brak programu, brak klientów

- Niestety czeka nas co najmniej półroczna przerwa pomiędzy wygaśnięciem



Drugi etap budowy Osiedla na Skraju Lasu

„Rodziny na swoim” a wdrożeniem programu „Mieszkanie dla młodych”. To może mieć kolosalny wpływ na płynność firm deweloperskich, które w tym okresie będą miały znacznie mniej klientów - mówi Łukasz Ferchmin z OKRE.

Podobnie uważa Bogumiła Talkowska z firmy Jakon. Jej zdaniem opóźnienie czasowe pomiędzy zakończeniem programu RnS a wprowadzeniem MdM może spowodować trudne do wyliczenia straty. Jest to paradoksalne tym bardziej, że z założenia program MdM branżę budowlaną miał raczej wspierać, niż jej szkodzić. - Zapowiedź wprowadzenia nowej formy pomocy w zakupie mieszkania dla ludzi młodych ma na celu faktyczną, realną pomoc w spłaceniu kredytów rodzinom, zwłaszcza z dziećmi. Pominięcie jednak w tej koncep-

cji rynku wtórnego świadczy również o planach zdecydowanego przeciwdziałania ograniczeniu inwestycji przez deweloperów, jako mechanizmu rozwoju wielu branż kooperujących z budownictwem - tłumaczy Talkowska.

Jaki limit

Ciekawy wątek porusza za to Adam Wędrychowicz ze spółki Linea. W przypadku programu „Rodzina na swoim” takie same limity cen obowiązywały dla mieszkań leżących tuż za granicą Poznania oraz dla lokali znacznie od miasta oddalonych. - Chcielibyśmy, żeby limity cenowe były realnie dostosowane nie tylko do miast, ale także do lokalizacji podmiejskich. „Rodzina na swoim” traktowała mieszkania poza centrum nieadekwatnie do odległości. Np. mieszkania położone zaledwie

3 km od granic miasta miały jednakową stawkę z tymi oddalonymi nawet o 50 km. Tymczasem wiele młodych rodzin poszukuje mieszkań w aglomeracji miejskiej z dogodnym dojazdem często, także szynowym - do centrum. W cenie małego mieszkania w bloku można mieć pod Poznaniem trzy pokoje z ogródkiem. To zdecydowanie bardziej wartościowe propozycje dla młodych rodzin z dziećmi - uważa Wędrychowicz.

Na inny aspekt zwraca z kolei uwagę Izabella Łukomska-Pyżalska, wiceprezes Family House, która boi się, że razem z programem MdM w życie wejdą podobne limity cen mieszkań jak w przypadku poprzedniego programu RnS. - Najważniejszą rolę będą spełniać maksymalne limity cen metra kwadratowego nabywanego mieszkania. Miejmy nadzieję, że nie będą one obniżane, tak jak miało to miejsce w „Rodzina na swoim”, ponieważ w znacznym stopniu ograniczyłyby to dostępność mieszkań, objętych programem - mówi Łukomska-Pyżalska. Wtóruje jej Bogumiła Talkowska z Jakona: - Często dla programu RnS, zwłaszcza w końcowych etapach jego funkcjonowania, deweloperzy przygotowywali specjalne oferty, sztucznie mieszczące się w formalnych wymogach preferencyjnego kredytu. Tak więc do programu oferowane były mieszkania w uproszczonym standardzie wykończenia, w mniej atrakcyjnych lokalizacjach bądź o gorszych warunkach w stosunku do pozostałych mieszkań w danej inwestycji. ●